



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın  z : U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

**Belediye Meclisini
Te kil Eden  yeler**

Belediye ve Meclis Başkanı: Doç. Dr. Ayşegül ÖZDEMİR OVALIO LU

Ertan YILDIZ(**İzinli**)-Temel POLAT-Mehmet Cahit ATA -Ali Rıza AKYÜZ(**İzinli**)-Caner KILIÇ-Uygar ELİTO -Tu  e ÇALIK KARADEMİR-Pınar ÜNSAL-Ali FATİNO LU-Tarkan ELLERGEZEN(**İzinli**)-U ur DÜNDAR-Erkan G L-Mustafa FAZLIOĞLU-Nesrin Sümeyye ÖZBAY(**İzinli**)- zg r POLAT(**Oylamaya katılmadı**)-Margarit DÖKME-Meltem BEKARO LU-Jale BAKİSTANLI-Mahmut Koray B BER-Mesut METİN-Ramazan DENLİ-Kenan ŞAHİN-Cemalettin ÖZDEMİR- i dem KIRIKO LU- a han BULUT-Fatma Selen KOCAOĞLU-G lc n GERZ-Gani AÇIKEL-Meltem DÖKMEN UNCULAR-Efe KANAT-Barış KAPDAN.

Bakırköy Belediye Meclisinin 9. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2025 senesi Mayıs ayı olağan meclis toplantısının 09.05.2025 tarihli 2. birleşiminde, İmar ve  ehircilik Müdürlüğü başlıklı ‘‘U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları’’ hakkındaki 05.05.2025 tarihli ve 96585800.04.310.02.01.01/26885 sayılı teklif okundu.

TEKLİF: BAŞKANLIK MAKAMINA; İlg: a) 02.09.2024 tarihli ve 48003 sayılı Ba kanlık Oluru.

b) 02.09.2024 tarihli ve 48003 sayılı Ba kanlık Makamı’na yazımız ve ekleri 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı de i ikli i teklif paftası, plan açıklama raporu ve planlama dosyası.

c) 05.09.2024 tarihli ve 77 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı.

d) 28.10.2024 tarihli 48003 sayılı yazımız.

e) 21.03.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2025.627169 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Ba kanlığı, İmar ve  ehircilik Dairesi Ba kanlığı,  ehir Planlama  ube Müdürlüğü yazısı ve ekleri 1/1000 ölçekli onaylı plan paftaları ve plan raporu, 13.03.2025 tarihli ve 337 sayılı Meclis Kararı ve Zabıt.

f) 21.03.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2025.626966 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Ba kanlığı, İmar ve  ehircilik Dairesi Ba kanlığı,  ehir Planlama  ube Müdürlüğü yazısı ve ekleri 1/5000 ölçekli plan de i ikli i paftaları, 13.03.2025 tarihli ve 334 sayılı Meclis Kararı ve Zabıt.

g) 22.04.2025 tarihli ve 18110 sayılı yazımız ve eki 22.04.2025 tarihli ve 18110 sayılı Ba kanlık Oluru.

h) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24619,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

ı) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24741,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

i) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24354,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

j) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24476,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

k) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24597,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

l) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 25175,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

m) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24730,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

n) Yazı İ leri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 26210,..... sayı ile kayıtlı adet dilekçe.

30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024 onanlı Bakırköy İlçesi, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000  l ekli Revizyon Nazım İmar Planı de i ikli i doğrultusunda Ba kanlığımızca, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin hazırlanması ile ilgili ilgi (a) Ba kanlık Olur’u alınmıştır.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın  z : U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

İlgi (a) Başkanlık Oluru doğrultusunda 18.07.2024 t.t.li 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden Başkanlığımızca hazırlanan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı (Plan İşlem No: U P-341065192) teklifi, ilgi (b) yazımız ile karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulmuş olup, ilgi (c) Meclis Kararı ile tadilen uygun g r lm   t r. İlgi (d) yazımız ile Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 3194 ve 5216 sayılı yasalara göre gereğinin yapılması için İstanbul B y k  ehir Belediye Başkanlığı, İmar ve   ehircilik Dairesi Başkanlığı,   ehir Planlama   ube M d rl ğ ğ 'ne gönderilmiştir. İlgi (e) yazı ile bahse konu 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı teklifimizin 13.01.2025 tarihli ve 92423 sayılı takdim yazısı ile değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere B y k  ehir Belediye Meclisi'ne iletildeği ve 13.03.2025 tarihli ve 337 sayılı B y k  ehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 15.03.2025 tarihinde B y k  ehir Belediye Başkanınca onaylandığı Başkanlığımız'a bildirilmiştir. 15.03.2025 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.03.2025-28.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımız'ın resmi web sitesinde ve 1. Kat koridorunda askı yolu ile ilan edilmiştir. Söz konusu 1/1000 ölçekli plana ilişkin Bakırköy Belediyesi Yazı İ leri M d rl ğ ğ nce evrak kaydı yapılan toplam 559 adet itiraz dilekçesi bulunmakta olup, bunlardan 1 adedi plan sınırı dışına ait itiraz dilekçesi, 6 adedi de yasal askı süresi dışında gelen itiraz dilek esidir. İtiraz dilekçelerine ait bilgiler yazımız eki CD'de yer alan "İtirazlara İlişkin Tablo"da (EK-1) yer almaktadır. Ayrıca Yazı İ leri M d rl ğ ğ nde muhtelif tarihli 26210, 26246, 25800, 25797, 25661, 26792 sayılı dilekçeler plan askı süresi dışında yapılan itirazlardır.

MÜLKİYET:

İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l), ilgi (m), ilgi (n) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin büyük bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup mülkiyet durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablolarında belirtilmiştir. (EK-1)

MERİ PLANDAKİ DURUMU:

İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l), ilgi (m), ilgi (n) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin meri planlardaki durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablolarında belirtilmiştir (EK-1). İstanbul B y k  ehir Belediye Başkanlığınca İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İçi (2019) ve olası tsunami afetine karşı Tsunami Eylem Planı (2019) hazırlanmış, yapılan bu çalışmalar ve analizler sonucunda Bakırköy ilçesinin deprem ve tsunami açısından riskli ilçelerden biri olduğu tespit edilmiştir. İstanbul B y k  ehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan çalışmada, planlama alanındaki Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı, Yenimahalle, Kartaltepe, Zuhuratbaba ve Osmaniye Mahalleleri ise il e içerisinde birinci derece riskli mahalleler olarak gruplanmıştır. Çok eski bir yerleşim bölgesi olan Bakırköy İ esi, planlı ve gelişmiş bir bölge niteliği taşımakla beraber, İ e'nin 1. Derece deprem bölgesinde kalması ve İ e'de eski Deprem Yönetmeliği'ne göre yapılan, ekonomik ömrünü tamamlamış güvensiz yapıların çokluğu nedeniyle bu binaların yenilenmesi ihtiya ı doğmuştur. Depreme karşı büyük risk teşkil etmekte olan binaları, depreme dayanıklı ve  ağda  yapılar haline getirebilmek için, kat maliklerinin riskli binalarını yeniden yapmaya teşvik edilmesi gerekmektedir. Ayrıca planlama alanında 01.04.2003 onaylı Bakırköy Merkez ve Ataköy Revizyon Nazım İmar Planı'nın güncel ihtiyaçları kar ılayamamasından dolayı 1/5000  l ekli Bakırköy ilçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmış ve 30.11.2022 tarihinde tadilen onaylanmış, daha sonra yasal askı süresi içinde yapılan itirazlar doğrultusunda yeniden düzenlenerek 18.12.2023-18.07.2024 tarihlerinde onaylanmıştır.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın  z : U P-341065192 Plan  şlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine  lişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

Aynı şekilde bölgede yürürlükte olan 08.03.2004 onaylı Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı ile 14.05.2013 onaylı 1/1000  l ekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine  lişkin Revizyon Uygulama İmar Planı da ekonomik ömrünü tamamlamış yapıların dönüşümünü teşvik edici nitelikte değildir. Bu sebeple 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024 onanlı 1/5000  l ekli Bakırköy ilçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda Başkanlığımızca Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine  lişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanarak 15.03.2025 tarihinde onanmıştır. Bu arada ilgi (f) yazı ile 18.07.2024 tasdik tarihli 1/5000  l ekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı'nın 24.09.2024-23.10.2024 tarihleri arasında askıya  kartıldığı, söz konusu plana yasal askı süresi içinde yapılan itirazlara ilişkin alınan 13.03.2025 tarih ve 334 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı Değişikliğine Yapılan İtirazlara  lişkin Hazırlanan 1/5000  l ekli Revizyon Nazım İmar Planı'nın 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı Başkanlığımız'a bildirilmiş olup, 22.04.2025 tarihli ve 18110 sayılı Başkanlık Oluru'nda açıklanan gerekçelerden dolayı, söz konusu plan değişikliğine Başkanlığımızca itiraz edilerek gereği için, ilgi (g) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir.

Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması ile sağlıklı bir kentsel  evre oluşturulması amacıyla;

- Afete dirençli kent kurgusunun oluşturulması,
- Mevcut nüfusun bölge içinde korunarak güvenli konuta hızlı erişimi,
- Sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması,
- Erişilebilirliğin artırılması,
- Uygulanabilir bir plan üretilmesi hedefleri doğrultusunda

deprem riskine karşı kentsel yapı stokunun yenilenmesini teşvik etmek ve desteklemek, sosyal ve teknik altyapı alanlarını iyileştirmek ve yaşam kalitesini arttırmak, mevcut nüfusun bölge içinde korunarak eski konut stokunun hızla yenilenmesini teşvik etmek amacıyla, yapılaşma koşulları kademelenmesi düzenlenmiştir. Sosyal ve teknik altyapı alanlarının oluşturulması ve etkileşimin teşvik edilmesi ve erişilebilirliğin artırılması kapsamında Mek nsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen donatı ihtiyaçları, erişebilirlik vb. hususlar kapsamında kentin ihtiyacı olan donatı ve ulaşım aksları düzenlenmiştir.

TALEP:

15.03.2025 onaylı U P-341065192 Plan  şlem Numaralı 1/1000  l ekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine  lişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içinde ilgi (h) dilekçeler ile plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilme; ilgi (ı) dilekçeler ile kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi; ilgi (i) dilekçeler ile fonksiyon ve yapılaşma koşulları değişikliği talep edilmekte olup; ilgi (j) dilekçeler plan geneline ilişkin itiraz konularını, ilgi (k) dilekçeler kamu kurum ve kuruluşlar, vakıf taleplerini, ilgi (l) dilekçeler söz konusu plan kapsamı dışında kalan itiraz konularını, ilgi (m) dilekçeler parsel bazlı özel konulara ilişkin diğer talepleri; ilgi (n) dilekçeler ise yasal askı süresi dışında gelen talepleri kapsamaktadır. Plan  alışması yapılan alanda yaklaşık 2600 parsel bulunmaktadır. Bu parsellere ve genel plan kararlarına ilişkin Bakırköy Belediyesi Yazı  şleri Müdürlüğünce evrak kaydı yapılan toplam 558 adet itiraz dilekçesi bulunmakta olup, bunlardan 6 adedi yasal askı süresi dışında gelen itiraz dilekçesi olmakla birlikte, 1 adet de plan sınırı dışına ait itiraz dilekçesi bulunmaktadır.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

Söz konusu itirazlar ana talep ve alt talep olarak gruplara ayrılmıştır. Buna göre Ek-1'deki CD'de yer alan itirazlara ilişkin tabloda belirtilen itiraz grupları ve dağılımı aşağıdaki gibidir:

	ANA TALEPLER	ALT TALEPLER 1	ALT TALEPLER 2	
1	Plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilme talepleri	1.1. Yol düzenlemesi talebi		79
		1.2. Bahçe mesafeleri düzenlemesi talebi		193
2	Kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi talepleri	2.1. Demiryolu kuzeyindeki kat artışı talepleri		43
		2.2. Demiryolu güneyindeki kat artışı talepleri	2.2.1. Tevhid şartının kaldırılması talebi	18
			2.2.2. Tevhid şartının küçültülmesi talebi	8
			2.2.3. Sahile paralel ilk sıra yapı adalarındaki kat artışı talebi	14
		2.3. Demiryolu kuzeyi ve güneyinde +1 kat alan parsellerin çatı katını iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi olarak kullanabilme talepleri		22
3	Fonksiyon ve yapılaşma şartları değişikliği talepleri	3.1. Fonksiyon değişikliği talepleri		41
		3.2. Yapı nizamı değişikliği talepleri		1
		3.3. Blok boyutu değişikliği talepleri		15
		3.4. 1/5000 ölçekli plana aykırılığın giderilmesi talepleri		30
4	Genel talepler			51
5	Kamu kurum ve kuruluşlar, vakıf talepleri			5
6	Plan sınırı dışına ait talepler			1
7	Diğer talepler			32
8	Askı tarihinden sonra gelen itirazlar			6
TOPLAM İTİRAZ				559



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

Buna göre; en çok itiraz % 49 ile (272 adet) planda verilen inşaat haklarının kullanılabilmesi için yol düzenlemeleri ve bahçe mesafelerinin düzenlenmesi talebine yöneliktir. Akabinde % 19 ile (105 adet) demiryolu kuzeyindeki ve güneyindeki kat artışı talepleri ile demiryolu kuzeyi ve güneyinde +1 kat alan parsellerin çatı katını da iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi olarak kullanabilme talepleri gelmektedir.

SONUÇ:

18.07.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden Başkanlığımızca hazırlanan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na (Plan İşlem No: UİP-341065192) yapılan itirazlara ilişkin gerekli bilgi ve belgeler yazımız ekinde olup, ilgi itiraz dilekçeleri konularına göre yukarıda gruplanmıştır. Yazımız ve eklerinin yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisine havalesi hususunda gereğini olurlarınıza arz ederim.

Bakırköy Belediye Meclisinin 9. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2025 senesi Mayıs ayı olağan meclis toplantısının 09.05.2025 tarihli 2. birleşiminde, "UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları" hakkında İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun düzenlemiş olduğu rapor okundu.

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Bakırköy Belediye Meclisinin 9. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2025 senesi Mayıs ayı olağan meclis toplantısının 05.05.2025 tarihli 1. birleşiminde, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 05.05.2025 tarihli ve 96585800.04.310.02.01.01/26885 sayılı yazısı ile Belediye Meclisi'ne sunulan "UİP-341065192 plan işlem numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzey ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları" konulu dosya görüşülmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edildi.

Komisyonumuz üyeleri, kendi arasında yaptığı toplantı, inceleme ve araştırmalar sonucunda aşağıda yazılı hususları tespit ederek karara bağlamıştır.

İlgi: a) 02.09.2024 tarihli ve 48003 sayılı Başkanlık Oluru.

b) 02.09.2024 tarihli ve 48003 sayılı Başkanlık Makamı'na yazımız ve ekleri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif paftası, plan açıklama raporu ve planlama dosyası.

c) 05.09.2024 tarihli ve 77 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı.

d) 28.10.2024 tarihli 48003 sayılı yazımız.

e) 21.03.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2025.627169 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ve ekleri 1/1000 ölçekli onaylı plan paftaları ve plan raporu, 13.03.2025 tarihli ve 337 sayılı Meclis Kararı ve Zabıt.

f) 21.03.2025 tarihli ve E-91442078-105.04-2025.626966 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ve ekleri 1/5000 ölçekli plan değişikliği paftaları, 13.03.2025 tarihli ve 334 sayılı Meclis Kararı ve Zabıt.

g) 22.04.2025 tarihli ve 18110 sayılı yazımız ve eki 22.04.2025 tarihli ve 18110 sayılı Başkanlık Oluru.

h) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24619,..... sayı ile kayıtlı 272 adet dilekçe.

ı) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24741,..... sayı ile kayıtlı 105 adet dilekçe.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

- i) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24354,..... sayı ile kayıtlı 87 adet dilekçe.
j) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24476,..... sayı ile kayıtlı 51 adet dilekçe.
k) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24597,..... sayı ile kayıtlı 5 adet dilekçe.
l) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 25175,..... sayı ile kayıtlı 1 adet dilekçe.
m) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 24730,..... sayı ile kayıtlı 32 adet dilekçe.
n) Yazı İşleri Müdürlüğünde muhtelif tarihli 26210,..... sayı ile kayıtlı 6 adet dilekçe.
o) 05.05.2025 tarihli ve 26885 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün Başkanlık Makamına yazısı ve eki CD.

TALEP:

İlgi (o) yazı ekinde; 18.07.2024 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden Başkanlığımızca hazırlanan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 28.03.2025-28.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımız'ın resmi web sitesinde ve 1. Kat koridorunda askı yolu ile ilan edildiği belirtilerek, yasal askı süresi içinde gelen itirazlar, gereği için tarafımıza iletilmiştir. (EK-1)

MÜLKİYET:

İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l), ilgi (m), ilgi (n) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin büyük bir kısmı şahıs mülkiyetinde olup mülkiyet durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablolarında belirtilmiştir. (EK-1)

MERİ PLANDAKİ DURUMU:

İlgi (h), ilgi (ı), ilgi (i), ilgi (j), ilgi (k), ilgi (l), ilgi (m), ilgi (n) dilekçeler ile tarafımıza iletilen itirazlara konu parsellerin meri planlardaki durumu yazımız ekinde yer alan itiraz tablolarında belirtilmiştir. (EK-1)

İTİRAZLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ:

15.03.2025 onaylı UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na askı süresi içinde ilgi (h) dilekçeler ile plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilmesi; ilgi (ı) dilekçeler ile kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilmesi; ilgi (i) dilekçeler ile fonksiyon ve yapılaşma şartları değişikliği talep edilmekte olup; ilgi (j) dilekçeler plan geneline ilişkin itiraz konularını, ilgi (k) dilekçeler kamu kurum ve kuruluşlar, vakıf taleplerini, ilgi (l) dilekçeler söz konusu plan kapsamı dışında kalan itiraz konularını, ilgi (m) dilekçeler parsel bazlı özel konulara ilişkin diğer talepleri; ilgi (n) dilekçeler ise yasal askı süresi dışında gelen talepleri kapsamaktadır.

Plan çalışması yapılan alanda yaklaşık 2600 parsel bulunmaktadır. Bu parsellere ve genel plan kararlarına ilişkin Bakırköy Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğünce evrak kaydı yapılan toplam 559 adet itiraz dilekçesi bulunmakta olup, bunlardan 6 adedi yasal askı süresi dışında gelen itiraz dilekçesi olmakla birlikte, 1 adet de plan sınırı dışına ait itiraz dilekçesi bulunmaktadır.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın  z : U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

15.03.2025 Onay Tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı'na Yapılan İtirazlar

YÜZÖLÇÜMÜ $\approx 592 \text{ m}^2$

MÜLKİYET:  ahıs,  irket, kamu, kilise vakfı, maliye hazinesi, Bakırköy Belediyesi

Plan bölgesi Bakırköy' n 7 mahallesini (Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Sakıza acı, Yenimahalle) kapsamaktadır



İLGİ	TALEP KONUSU	TOPLAM İTİRAZ SAYISI
h	Plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilme talepleri	272
ı	Kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi talepleri	105
i	Fonksiyon ve yapılaşma şartları de�i�ikli�i talepleri	87
j	Genel talepler	51
k	Kurum ve kurulu� talepleri	5
l	Plan sınırı dışına ait talepler	1
m	Diğer talepler	32
n	Askı tarihinden sonra gelen itirazlar	6
TOPLAM		559



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

Söz konusu itirazlar ana talep ve alt talep olarak gruplara ayrılmıştır. Buna göre Ek-1'deki CD'de yer alan itirazlara ilişkin tabloda belirtilen itiraz grupları ve dağılımı aşağıdaki gibidir:

	ANA TALEPLER	ALT TALEPLER 1	ALT TALEPLER 2	SAYI
1	Plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilme talepleri	1.1. Yol düzenlemesi talebi		79
		1.2. Bahçe mesafeleri düzenlemesi talebi		193
2	Kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi talepleri	2.1. Demiryolu kuzeyindeki kat artışı talepleri		43
		2.2. Demiryolu güneyindeki kat artışı talepleri	2.2.1. Tevhid şartının kaldırılması talebi	18
			2.2.2. Tevhid şartının küçültülmesi talebi	8
			2.2.3. Sahile paralel ilk sıra yapı adalarındaki kat artışı talebi	14
		2.3. Demiryolu kuzeyi ve güneyinde +1 kat alan parsellerin çatı katını iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi olarak kullanabilme talepleri		22
3	Fonksiyon ve yapılaşma şartları değişikliği talepleri	3.1. Fonksiyon değişikliği talepleri		41
		3.2. Yapı nizamı değişikliği talepleri		1
		3.3. Blok boyutu değişikliği talepleri		15
		3.4. 1/5000 ölçekli plana aykırılığın giderilmesi talepleri		30
4	Genel talepler			51
5	Kamu kurum ve kuruluşlar, vakıf talepleri			5
6	Plan sınırı dışına ait talepler			1
7	Diğer talepler			32
8	Askı tarihinden sonra gelen itirazlar			6
TOPLAM İTİRAZ				559



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

İtiraz Konularına Göre Sınıflandırma:

İlgi (h) dilekçeler ile “Plan kararlarından dolayı kaybedilen inşaat alanı haklarını kullanabilme” taleplerine ilişkin yapılan itirazlar (272 adet):

1.1. “Yol düzenlemesi talebi” (79 adet) ile

- 144 ada, 273 parsel, 134 ada, 15 parsel, 180 ada, 8 parsel, 65 ada, 6 parsel, 523 ada, 6 parsel, 776 ada, 52 parsel, 782 ada, 360 parsel, 776 ada, 52 parsel, 835 ada, 72 parsel, 936 ada, 151 parsellerin yola terklerinin kaldırılması;
- 13 adet dilekçe ile 936 ada, 156 parselin yola terkin kaldırılması ya da 640 m²'lik mevcut arsa payına göre imar hakkı verilmesi, müktesep hakları dikkate alınarak mağduriyetin giderilmesi;
- 13 adet dilekçe ile 936 ada, 149, 155 ve 345 parsellerin yola terkin kaldırılması, müktesep hakları dikkate alınarak mağduriyetin giderilmesi;
- 936 ada, 151 parselin yola terkinin kaldırılması, +1 katın iptal edilmesi, müktesep hakların dikkate alınarak mağduriyetin giderilmesi;
- 936 ada 508, 509, 510 parsellerin kuzeyindeki 15 metrelik yolun yerinde de olduğu gibi 10 metre olarak korunması;
- 936 ada, 215 parselin kuzeyinden ve batısından geçen açılmamış 7 metrelik yolun iptal edilmesi;
- 936 ada, 216 parselin batısındaki 7 metrelik yolun iptal edilmesi, kamu yararı gereği zorunlu ise terk yerine kamulaştırma yapılması;
- 827 ada, 376 parselin yola terklerinin kaldırılması ve parselin güneyindeki 15 m olan yolun yerinde de olduğu gibi 10 metre olarak korunması;
- 145 ada, 10 parselin terk istemi yapılan bölgesinde tescilli ağaç bulunduğu için terkin kaldırılması; -19 adet dilekçe ile 3 ada, 29 parseli yönelik 3 ada, 30 ve 31 parsellerden geçen yolun iptal edilmesi, 29 numaralı parselin terkinin iptal edilmesi, parselin aynı şekliyle kalması;
- 1040 ada 1 parselin 180 m²'lik yola terkinin kaldırılması ve +1 kat hakkının iptal edilmesi;
- 891 ada 157 parselin yola terkinin kaldırılması, +1 kat hakkının iptal edilmesi, müktesep haklarının dikkate alınarak mağduriyetinin giderilmesi;
- 1 adet dilekçe ile Terakki Caddesi'nin 15 metre olarak düzenlenmesinin iptal edilmesi talep edilmektedir.

1.2. “Bahçe mesafeleri düzenlemesi talebi” (193 adet) ile

- Demiryolu kuzeyinde veya güneyinde ön bahçe mesafesinin 5 m koşulunun iptal edilmesi;
- Demiryolu kuzeyinde veya güneyinde çekme mesafelerinin meri plana göre düzenlenmesi;
- Demiryolu kuzeyinde veya güneyinde çekme mesafelerinin mevcuttaki gibi korunması;
- Demiryolu kuzeyinde bitişik ve blok nizam parsellerde arka bahçe mesafesinin min. 2 metre olması;
- Demiryolu kuzeyinde veya güneyinde çıkma yapılamadığından dolayı hak kayıplarının olması;
- Demiryolu kuzeyinde veya güneyinde bahçe mesafelerinin parsel bazlı değişerek 2, 3 ve 3.5 m ölçülerine indirilmesi talep edilmektedir.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

İlgi (ı) dilekçeler ile “Kat artışı ve iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi” taleplerine ilişkin yapılan itirazlar (105 adet):

2.1. “Demiryolu kuzeyindeki kat artışı talebi” (43 adet) ile

- 40 adet dilekçe ile Oğuzhan Sitesi (1038 ada 1, 2, 3 parseller ile 1039 ada 1 parsel) için planda 6 kat verilen yerlere 1 kat ilave edilmesi;

- 936 ada, 482 ve 483 numaralı parseller için hak kayıplarının engellenmesi;

- 160 ada, 1 parselin planda 5 kat olarak düzeltilmesi talep edilmektedir.

2.2. “Demiryolu güneyindeki kat artışı talepleri”ne (40 adet) ilişkin itirazlar 3 başlık altında toplanmıştır.

2.2.1. “Tevhit şartının kaldırılması talebi” (18 adet) ile

- Demiryolu güneyinde yer alan 729 ada 146 parselin İstanbul Caddesine cepheli olduğu ancak söz konusu parselin bir kısmının 5 kat olarak öngörüldüğü belirtilerek tamamının 6 kat öngörülmesi;

- En az 2 parsel tevhit olması ve 500 m² şartını sağlaması koşulu ile verilen inşaat alanı artışının tevhit şartına dayandırılmadan parsel bazında verilmesi;

- Demiryolu güneyinde yer alan 104 ada 3 parselin 500 m² üzerinde büyük parsel olduğundan parsel bazlı kat artışı istenilmesi talep edilmektedir.

2.2.2. “Tevhit şartının düşürülmesi” (8 adet) ile

- En az 2 parselin tevhit olması ve 500 m² şartını sağlaması koşulu ile verilen inşaat alanı artışında 500 m² büyüklük şartının azaltılması talep edilmektedir.

2.2.3. “Sahile paralel ilk sıra parsellerdeki kat artışı talebi” (14 adet) ile

- Sahile ilk sıra yapı adalarındaki parsellerin en az 2 parsel tevhit olması ve 500 m² şartını sağlaması koşulu ile verilen inşaat alanı artışında faydalanamadıkları belirtilerek bu hükmün iptali istenilmesi,

- Demiryolu güneyinde yer alan 30 ada 9 parselin 500 m²’den büyük olduğu belirtilerek sahile ilk sıra parsel olmasına rağmen +1 kat artışı talep edilmektedir.

2.3. “Demiryolu kuzeyi ve güneyinde +1 kat alan parsellerin çatı katını iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi olarak kullanabilme talebi” (22 adet) ile

- Sahile ilk sıra yapı adalarının +1 kattan yararlanamama hususundaki plan notunun iptal edilmesi ve +1 kat ile birlikte bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilmesi;

- Demiryolunun kuzeyinde tevhitden 1000 m²’nin sağlanması veya tevhit şartı olmaksızın bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilmesi talep edilmektedir.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

İlgi (i) dilekçeler ile “Fonksiyon ve yapılaşma şartları değişikliği” taleplerine ilişkin yapılan itirazlar (87 adet):

3.1. “Fonksiyon değişikliği talepleri” (41 adet) ile

- 20 adet dilekçe ile 869 ada 137 parselin “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyonundan “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması;
- 505 ada 15 parselin mahreç sorunun giderilmesi, 16 parselin “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması ve bahse konu iki parselin tevhit edilmesi;
- 2 adet dilekçe ile 865 ada 26 parselin yaya yolu fonksiyonunun kaldırılması;
- 936 ada 597 parselin yol alanından “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması;
- 144 ada, 205 parselin “Sosyal Tesis Alanı” fonksiyonundan “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması;
- 521 ada 3 parselin “Konut Alanı” fonksiyonundan “Ticaret Alanı” fonksiyonuna alınması;
- 936 ada 150 parselin kuzeyindeki 7 m’lik yolun tekrar açılması;
- 2 adet dilekçe ile 869 ada 20 parselin “TİCK-2” fonksiyonuna alınması;
- 781 ada A parselin yol alanından “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması;
- 11 adet dilekçe ile 97 ada 34 parselin “T1 Ticaret Alanı”ndan “T2 Ticaret Alanı”na alınması ve üst katların mesken olarak kullanılabilmesi talep edilmektedir.

3.2. “Yapı nizamı değişikliği talepleri” (1 adet) ile

- 936 ada 482, 483, 484, 485 nolu parsellerin tevhit edilerek Blok nizamdan ayırık nizama alınması talep edilmektedir.

3.3. “Blok boyutu değişikliği talepleri” (15 adet) ile

- 2 adet dilekçe ile 936 ada 465 parsel ve 891 ada 159 parsel için İstanbul İmar Yönetmeliği’ndeki “TAKS:0.40’ı geçemez.” Plana entegre edilerek binanın mevcudunun korunmasına olanak sağlanması;
- 869 ada 136 parsel için dilekçede çekme mesafeleri nedeniyle küçülen blok boyutundaki hak kayıplarının giderilmesi;
- 865 ada 33 parsel için dilekçede mer’i planda ayırık nizam iken yeni planda oluşturulan bloğun boyutunun 10x15 boyutunda büyütülmesi;
- 38 ada 44 parsel için dilekçede blok derinliklerinin artırılması;
- 10 adet dilekçe ile 778 ada 72 parsel için blok nizamın iptal edilmesi, demiryolu kuzeyinde yer alan her parsel için hakların sağlanması ve çekme mesafelerinin azaltılması talep edilmektedir.

3.4 “1/5000 ölçekli plana aykırı olduğu gerekçesi ile yapılan itirazlar” (30 adet) ile

- 3 ada, 3, 4, 5, 13, 20, 21, 32 nolu parsellerde park fonksiyonunun kaldırılarak konut alanı fonksiyonuna alınması talep edilmektedir.

İlgi (j) “Genel talepler”e ilişkin yapılan itirazlar (51 adet):

- 35 adet dilekçe ile 504 ada 1 parsel ve 500 ada 25 parselin bahçe mesafelerinin düşürülmesi, plan notunun “her bir ana merdiven için ana merdivenin max. 14 m2’si TAKS’a dahil edilemez.” olarak düzeltilmesi;
- 6 adet dilekçe ile 154 ada 5, 7, 25, 38, 39, 40, 47, 48 nolu parsellerin mevcut büyüklüğünün %100’ü üzerinden hesaplanarak E=1.5 transfer hakkı olması;
- 3 adet dilekçe ile 936 ada, 465 parselin inşaat alanı küçüldüğü için çıkma yapılabilmesi;



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

- 153 ada, 2 parselle yönelik dilekçede plan notlarındaki “yol kotunun üzerinde yer alan” ibaresinin iptal edilerek iskan edilen inşaat alanına bodrum katların da eklenmesi;
- 151 ada 1 parselle yönelik dilekçede TAKS hesabının brüt parsel üzerinden yapılması;
- 940 ada, 61 parselle yönelik dilekçede 1/5000 ölçekli planın kooperatiflere yönelik +1 kat hakkı tanıyan 1.28. maddesinin 1/1000 ölçekli plana eklenmesi, çatı piyesinin bağımsız yapılması, ayrık nizam parseller çıkma yapma hakkının verilmesi;
- 544 ada, 11 parselle yönelik dilekçede yangın merdiveninin bina dışında yapılması;
- 936 ada, 44 parselle ilişkin dilekçede bağımsız olmayan çatı katlarına asansörün çıkma zorunluluğunun plan notlarına evlenmesi;
- 113 ada, 5 parselle ilişkin dilekçede parselin +1 kattan yararlanması ancak çatı dairesinin bağımsız bölüm yapılamaması ve yola terkinin azaltılması;
- Plan notlarının 2.3.1. maddesinin sonundaki “Bitişik ve blok nizam parseller mer’i imar planı ve yönetmeliğine göre yangın merdivenleri bahçe yaklaşma mesafeleri içerisinde yapılabilir” ibaresinin ayrık nizam yapılaşmadaki gibi 1 m’ye kadar yaklaşabilir şeklinde değiştirilmesi talep edilmektedir.

İlgi (k) dilekçeler ile “Kurum, Kuruluş, Vakıf, Dernek, vb...)” taleplerine ilişkin yapılan itirazlar (5 adet):

- Bakırköy Surp Astvazazin Ermeni Kilisesi ve Mektebi Vakfı’nın 25.04.2025 tarihli ve 24597 sayılı yazısında; Bakırköy Surp Astvazazin Ermeni Kilisesi ve Mektebi Vakfı’na ait olan Özel Dadyan Ermeni İlkokulu ve Ortaokulu binasının bulunduğu Zeytinlik Mahallesi, 84 ada, 1 parsel sayılı yerde 06.12.2010 tarihinde parsel bazında 1/1000 ölçekli Mevzii Uygulama İmar Planı onaylandığı, bu plan doğrultusunda Bakırköy Belediye Başkanlığınca ruhsat verilerek, bu doğrultuda uygulama yapıldığı, 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda mevzii imar planı şartlarının korunmadığı belirtilerek, parsel için mevzii imar planının geçerli olduğunun parsel üzerine işlenmesi, parsel üzerindeki yapı yaklaşma sınırının kaldırılması ve “Zeytinlik Mahallesi, 84 ada, 1 parsel sayılı yerde bu parsel için mevzii imar planı ile uygulama yapılacaktır” plan notunun ilave edilmesi;
- Bakırköy İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 21.04.2025 tarihli ve E-12268495-755.99-130798060 sayılı yazısında; Kartaltepe Mahallesi, General Şükrü Kanatlı Caddesi, No:3 adresinde bulunan 132 ada, 3 parsel üzerinde İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü binası için planda sehven işlenen tescilli bina taramasının kaldırılması, ayrıca İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü binasının batısında bulunan tescilli yapıdan (Kartaltepe İlkokulu) 7 metre, doğusundaki parsel sınırından 3 metre çekilerek 32,84 metre derinliğinde blok çizilmesi;
- Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı’nın 28.04.2025 tarihli ve E-27311502-000-12359848 sayılı yazısında; 28.04.2025 tarihinde askı ilan süresi sona eren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’na ilişkin İdarelerince düzenlenen 25.04.2025 tarihli raporda; Kartaltepe Mahallesi, 137 ada, 9 parselin plan fonksiyon bütünlüğü sağlanacak şekilde “Sosyal Tesis Alanı”na, 869 ada, 137 parselin lojman olarak kullanılacak şekilde “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması;



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

- Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 25.04.2025 tarihli ve 2025/594 sayılı yazısında; Plan notlarının Genel Hükümler 1.16.a.3 numaralı plan notunda 6 kat üzerindeki binalarda bahçe mesafelerinde arttırma yapılmamasına, 1.40 numaralı plan notuna göre imar planında iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılmasına, Uygulama Hükümleri 2.1. numaralı plan notunda bu planla belirlenen kat adedinin üzerine 1 kat ilave edilebilmesine, 2.2.2.1 ve 2.2.2.4 numaralı plan notları ile bahse konu Ticaret+konut alanlarının 6 kattan 10 kata çıkartılmasına, 2.3.1 numaralı plan notuna göre TAKS'ın 0,40'a yükseltilmesine ve buna bağlı Yençok değerlerinin de arttırılmasına, 2.3.2 numaralı plan notu ile çatı dairelerinin bağımsız bölüm olarak kullanılması;

- Bakırköy Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 28.04.2025 tarihli ve 25491 sayılı yazısında;

1. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.16.a.2 maddesinde, "...ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde toplam iskan edilen inşaat alanına göre uygulama yapılabilecektir. Ancak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki toplam iskan edilen inşaat alanı, bu planda belirtilen toplam iskan edilen inşaat alanının altında olması halinde, bu planda belirtilen yol kotunun üzerinde yer alan toplam iskan edilen inşaat alanı esas alınacaktır." hükmünün "...ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas toplam iskan edilen inşaat alanına göre uygulama yapılabilecektir. Ancak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas toplam iskan edilen inşaat alanı, bu plana göre hesaplanan toplam iskan edilen inşaat alanının altında olması halinde, bu planda belirtilen toplam iskan edilen inşaat alanı esas alınacaktır." şeklinde revize edilmesi,

2. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.16.a maddesinde, "...Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yangın merdiveni yapılabilir." hükmünün "...Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir." şeklinde revize edilmesi daha uygun olacaktır. Ayrıca söz konusu maddeye "Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılabilecek yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir." hükmünün ilave edilmesi daha uygun olacaktır. Ayrıca Özel Hükümler 2.3.1. maddesinde yer alan "Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreden fazla yaklaşamaz." hükmünün "Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir." şeklinde revize edilmesi ve "Bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yangın merdiveni yapılabilir." hükmünün "Bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir." şeklinde revize edilmesi,



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

3. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.16.a.5 maddesinde, "... ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde yol kotunun üzerinde yer alan toplam iskan edilen inşaat alanının aşılması koşuluyla yapı nizamı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesine uygun olacak şekilde 1.16.a.3.1. maddesi kapsamında belirlenecektir." hükmündeki "yol kotunun üzerinde yer alan" ifadesinin iptal edilmesi,
4. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altına "Donatı Alanlarında yangın merdiveni parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir." şeklinde plan notunun eklenmesi,
5. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.17.a.3 maddesinde, "Transfer emsali (TE): 1.50 olup kademeli imar artışı uygulanamaz. Transfer edilecek inşaat alanı parselin imar uygulaması öncesi alanının % 60'ı üzerinden hesaplanacaktır." hükmündeki %60 oranının %100 olacak şekilde revize edilmesi,
6. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.27 maddesinde, "İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyumsuzluklarda yol istikametini ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile plan değişikliği yapılmaksızın, düzeltme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir." hükmündeki "2 metre ifadesinin 1 metre" olacak şekilde revize edilmesi,
7. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.40 maddesinde, "...6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda Demiryolunun kuzeyinde kalan 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalar ve Demiryolunun güneyinde en az 2 parselin tevhit olup 500 m²'yi sağlaması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Ancak sahile paralel konut ve ticaret+konut alanlarında kalan ilk yapı adaları ile Demiryolunun güneyindeki 938 ada, 50, 51, 53 parseller; 942 ada, 60 parsel; 940 ada, 61 parsel ve 3 ada, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 parseller bu hükümden faydalanamaz." hükmünün "...6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda Demiryolunun kuzeyinde kalan 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalarda ve Demiryolunun güneyinde 2 parselin tevhit olup brüt 500 m²'yi sağlaması durumunda ya da parsel büyüklüğü şartı aranmaksızın en az 3 parselin tevhit olması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Ancak parsel önce ifraz edilip sonra tevhid edilemez." şeklinde revize edilmesi,
8. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.40 maddesine "Demiryolu kuzeyinde (200 ki/ha orta yoğunlukta bitişik nizam, Yençok:2 kat (B-2) olarak tanımlanmış konut alanları, TİCK-4 rumuzlu alanlar hariç ve 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalar hariç) yer alan parsellerde en az 4 parselin birleşip brüt 2000 m²'yi sağlaması ya da ada bazlı birleşme koşulu ile iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir. Ancak parsel önce ifraz edilip sonra tevhid edilemez." hükmünün eklenmesi,
9. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.40 maddesinde, "6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmış yapılardan ruhsat almış binalar +1 kat ilave hakkından faydalanarak çatı dairesi yapılabilir." hükmünün "6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti yapıp yıkılarak, bu planın onay tarihinden önceki meri 1/1000 ölçekli plana göre 30.11.2022 tarihinden sonra ruhsat alıp inşaata başlamış veya başlamamış yapılarda, imar mevzuatına ve ilgili yasa hükümlerine uyulması şartıyla iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir." şeklinde revize edilmesi,



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

10. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.42 maddesinde, “Planlama alanındaki fonksiyonların otopark ihtiyacı, Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı’nın mer’i Otopark Yönetmeliği’nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.” hükmünün “Planlama alanındaki fonksiyonların otopark ihtiyacı, Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı’nın mer’i Otopark Yönetmeliği dikkate alınarak uygulama yapılacaktır.” şeklinde revize edilmesi,
11. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesinde, “...Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Yan bahçe mesafesi 3 metre, arka bahçe mesafesi 5 metre olup, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarının sağlanamadığı durumlarda, arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar düşürülebilir.” hükmünün “Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Yan bahçe mesafesi min. 3 metre, ön bahçe mesafesi 3,5 metre ve arka bahçe mesafesi 5 metre olup, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarının sağlanamadığı durumlarda, arka bahçe mesafesi min. 3 metreye kadar düşürülebilir.” şeklinde revize edilmesi,
12. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesine “Ada bazlı birleşmelerde ya da tevhiden birleşmelerde toplam inşaat alanı değiştirilmeden, blok şeklini düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.” hükmünün ilave edilmesi,
13. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesinde, “...Ayrık nizam yapılaşmada en az arka bahçe mesafesi 5m. olup, parsel derinliği 20m’nin altında olan parsellerde bina derinliği 7 m’nin altına düşmemek kaydıyla arka çekme mesafesi 3 m’ye kadar düşebilir.” ve “Parsel genişliği 14 m. ve 14m’nin altında olan ayrık yapı nizamına sahip parsellerde, yan bahçe mesafeleri 3 m’ye kadar düşebilir (bina cephesi min. 6m’nin altına düşmemek şartıyla).” hükümlerinin iptali,
14. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesinde, “...Mevcut teşekkülü bozmamak kaydıyla, en dar yerinde parsel derinliği 15m. ve 15m.’nin altında olan ayrık nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi farklılaşacaktır. Ön bahçe mesafesi aşağıda tanımlandığı gibi olacaktır.” hükmündeki 15m. ifadelerinin 14m. olacak şekilde revize edilmesi ve 15 m parsel derinliğinde ön bahçe mesafesinin 4m olması yönündeki hükmün iptal edilmesi,
15. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesinde, “...Ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 5 katın üzerindeki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir.” hükmünün “...Ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 6 katın üzerindeki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir.” şeklinde revize edilmesi,
16. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesinde, “...Bu planın onay tarihinden önceki mer’i 1/1000 ölçekli plana göre 30.11.2022 tarihinden sonra ruhsat belgesi tanzim edilip, inşaaat başlamış veya başlamamış parsellerde imar mevzuatına ve ilgili yasa hükümlerine uyulması şartıyla bu plana göre uygulama yapılabilir.” hükmünün “...6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmış yapılarda bu planın onay tarihinden önceki meri 1/1000 ölçekli plana göre 30.11.2022 tarihinden sonra ruhsat belgesi tanzim edilip, inşaaat başlamış veya başlamamış parsellerde imar mevzuatına ve ilgili yasa hükümlerine uyulması şartıyla bu plana göre uygulama yapılabilir.” şeklinde revize edilmesi,



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

17. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.5.3.4 maddesine ek olarak “Özel Kültürel Tesis Alanında TAKS:0.40’dır.” plan notunun ilave edilmesi,
18. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.5.3.3 maddesinde, “...Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 20’sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.” hükmünün “...Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 40’sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.” şeklinde revize edilmesi,
19. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.2.2.7 maddesinde yer alan “Belediye Hizmet Alanları” fonksiyonunda yapılabilecek kullanımlara “yurt” ifadesinin de ilave edilmesi,
20. 08.03.2004 t.t.li 1/1000 ölçekli imar planında, 1039 ada 1 parsel ve 1038 ada 1,2,3,4,5,6,7 parsellerde öngörülen yol ve park alanları 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında iptal edildiği görülmüş olup, söz konusu terk edilen alanların Park Alanı” ve “Yol Alanı” olarak korunması,
21. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 939 ada 58 parselin yapılaşma koşullarından Yençok değerinin 10 kat verildiği görülmüş olup, söz konusu parselin Yençok değerinin çevre yapılaşması gibi 6 kat verilmesi,
22. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.10.2 maddesinde, “...Hat güzergahı ve istasyon alanlarının yerleri şematik olup bu alanların yeri ve yapı yaklaşma sınırı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında kesinleştirilecektir.” hükmünün 1/1000 ölçekli planda olmasına gerek olmayan bir ifade olduğundan dolayı iptal edilmesi,
23. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.6.3 maddesinin, “Rekreasyon alanlarında, bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı bu alanın toplamda %3’ünü kat adedi 2’yi aşmamak kaydıyla, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, amfi tiyatro, lokanta, gazino, otopark ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetleri yapıları yer alabilir.” hükmüne ilave olarak “Ayrıca 1043 ada 3 parsel, 267 ada 187 parsel ve tescil harici alanda öngörülen “Rekreasyon Alanı” fonksiyonunda bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı bu alanın toplamda %10’unu kat adedi 2’yi aşmamak kaydıyla, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, amfi tiyatro, lokanta, gazino, otopark ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetleri yapıları yer alabilir.” hükmünün eklenmesi,
24. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında 940 ada 61 parselin İstanbul Caddesi’nden cephe alan ilk sıra bloklarında, 3 ada 26,27,28 parsellerde, 208 ada, 1, 17, 18, 27 ve 21 parsellerde ve 1038 ada, 4, 5, 6 ve 7 parsellerde öngörülen ayırık nizam 7 kat yapılaşma koşulunun 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025 t.t.li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı/Tadilatlarına da işlenmesi,
25. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Genel Hükümler başlığı altında 1.8 maddesinde, “...bu planda Z.O.P. simgesi bulunan park alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde UKOME kararıyla olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılması amacıyla kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir...” denilmektedir.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025

Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

Ancak Z.O.P. simgelerinin 15.03.2025 t.t.li 1/1000 ölçekli imar plan paftalarına işlenmediği görülmüş olup, söz konusu 1/1000 ölçekli plan paftalarına Z.O.P. simgelerinin uygun yerlere işlenmesi,

26. 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025 t.t.li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı/Tadilatlarına ait plan notunda 6. İmar Aktarım Alanı başlığında, “Transfer emsali (TE): 1.50 olup, Yençok:5 kattır.” hükmü yer almakta olup, bu ifadenin 15.03.2025 t.t.li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilave edilmesi,

27. Başkanlığımız mülkiyetinde olan 90 ada 29 parsel, 542 ada 7 parsel, 267 ada 170 parsel, 267 ada 182 parsel, 267 ada 183 parsel, 251 ada 28 parsel, 936 ada 611 parsel ve 1082 ada 85 parsel 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan paftalarında Yençok:5 kat olarak öngörüldüğü görülmüş olup, söz konusu parsellerin Yençok değerinin 6 kat olması,

28. 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notlarında, Uygulama Hükümleri başlığı altında 2.3.1 maddesine “869 ada, 23, 24, 25, 26, 29, 30, 86, 104 ve 105 parsellerde, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulaması yapılmadan uygulama yapılamaz.” hükmünün yeniden eklenerek, bu parsellerin Yençok değerinin 6 kat olarak öngörülmesi talep edilmektedir.

İlgi (I) dilekçeler ile “Plan sınırı dışına ait” taleplere ilişkin yapılan itirazlar (1 adet):

- Yeşilköy’ün de plan sınırları içerisine dahil edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (m) dilekçeler ile “Diğer talepler”e ilişkin yapılan itirazlar (32 adet):

- 176 ada, 31 parselin +1 kat ve bağımsız çatı piyesi yerine +2 kat verilmesi ve taban oturumunun %50 oranına çıkarılması;
- 22 ada 1 parselin ön bahçe mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürülmesi;
- 11 adet dilekçe ile 936 ada 281, 282, 283 numaralı parsellerin trampa yapılırken bir bedel ödemeyeceğinin plan notlarında belirtilmesi, üç parselin de haklarının ve ilave gelecek katın alanı hesaba katılarak yeni oluşacak parselde haklarının ve bloktaki yerlerinin plan notlarında belirtilmesi, her bir parselin yeni oluşacak parselde bağımsız olarak inşaat yapabilmesi;
- 936 ada, 283 parselin trampa yöntemi yerine 18. Madde uygulamasının yapılması, ihdas alanlarının DOP alanına sayılarak taraflarına satılacak alan çıkarılması, öngörülen terklerin yaptırılması şeklinde işlemlerin ihdas edilmesi, oturum alanının çevre yapılaşma koşulları gibi büyütülmesi;
- 104 ada, 18 parselin çevresi gibi “TİCK-1” fonksiyonuna alınması ve parselin tamamında zemin altı 3 bodrum kat otopark yapılabilmesi için plan notunun eklenmesi;
- 2 adet dilekçe ile 936 ada, 168 parselin satın almasının kaldırılması;
- 12 adet dilekçe ile 165 ada 5 parselin revizyon planda B-5 olarak belirtilen parselin blok sınırlarının meri plandaki gibi belirtilmesi;
- 178 ada, 25 parselin TAKS:0.40’tan faydalanması;
- 869 ada, 19 parselin mülkiyet hakkı engellendiği için mağduriyetin giderilmesi;
- 136 ada, 3, 8, 9, 10, 11, 14, 18, 20, 21 parselleri içeren adanın tamamının “TİCK” alanına alınması, ada bazlı dönüşümde tevhidten %10 ilave inşaat hakkı verilmesi, 4. bodrum katın yapılarak en az 3 bodrum katın otopark alanı yapılması, parsellerde bodrumlar, zemin ve 1. kata kadar parselin tamamı yapılaşabilmesi, arka bahçe mesafesinin bu kattan itibaren bırakılması, belediyece onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılması;
- 146 ada, 11 parselin ön bahçe çekme mesafesinin 3 metreye çekilmesi talep edilmektedir.



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

İlgi (n) dilekçeler ile “Askı süresinden sonra gelen itirazlar” taleplerine ilişkin yapılan itirazlar (6 adet):

- 2 adet dilekçe ile 1038 ada 1 ve 2 parsel +1 kat verilmesi;
- 2 adet dilekçe ile 527 ada, 4 parselin çekme mesafelerinin 3 metreye düşürülmesi;
- 936 ada, 155 parselin yola terklerinin kaldırılması;
- 97 ada 34 parselin “T2 Ticaret Alanı” lejantında kalması ve üst katların mesken yapılabilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu itirazlar, yasal askı süresi dışında yapıldığından, **Komisyonumuzca değerlendirilmemiştir.**

KOMİSYON GÖRÜŞÜ

- Komisyonumuzca yapılan incelemeler doğrultusunda; Uygulama Hükümleri 2.3.1. maddesine “Demiryolu kuzeyinde mevcut teşekkülü bulunmayan bitişik nizam yapı adalarında, yan ve arka bahçe mesafesi min. 3 m, bina derinliği max 20 m olacaktır. Arka bahçe mesafesi 3 metre alındığında, bina derinliği 7.00 m’nin altına düşmesi durumunda bina derinliği 7.00 m’yi sağlayacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir.” ifadesinin eklenmesi,
- İtirazlar doğrultusunda; Uygulama Hükümleri 2.3.1. maddesindeki “Ayrık nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, ana merdivenin max 14 m²’si TAKS’a dahil edilmez.” ifadesinin iptal edilerek “Ayrık nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, her giriş için ana merdivenin max 14 m²’si TAKS’a dahil edilmez.” şeklinde düzenlenmesi,
- İtirazlar doğrultusunda; Uygulama Hükümleri 2.3.1. maddesindeki “Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Yan bahçe mesafesi 3 metre, arka bahçe mesafesi 5 metre olup, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarının sağlanamadığı durumlarda, arka bahçe mesafesi 3 metreye kadar düşürülebilir.” ifadesinin iptal edilerek “Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Ancak TAKS:0.40’ın sağlanamaması durumunda, yol kotu üstündeki katlarda TAKS’a dahil olmayan alanlar hariç TAKS:0.40’ı sağlayacak şekilde arka ve yan bahçede çıkmadan sonra min 2.5 metre kalacak şekilde 0.50 metreye kadar çıkma yapılabilir. Yan bahçe mesafesi min. 3 metre, ön bahçe mesafesi 3,5 metre ve arka bahçe mesafesi 5 metre olup, TAKS:0.40 yapılaşma koşullarının sağlanamadığı durumlarda, arka bahçe mesafesi min. 3 metreye kadar düşürülebilir.” ifadesinin eklenmesi,
- İtirazlar doğrultusunda; Silüet Alan Sınırı’nın Bilgi Paftası-1’deki şekliyle düzenlenmesi,
- 3 ada, 29 ve 30 parsel için gelen itirazların Bilgi Paftası-2’deki şekliyle düzenlenmesi,
- 136 adaya yönelik gelen itirazlar doğrultusunda; 135 ve 136 adanın “Konut Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek, “TİCK-1 Ticaret+Konut Alanı” fonksiyonuna alınması,
- 869 ada, 137 parsel için gelen itirazlar doğrultusunda; “Kamu Hizmet Alanı” fonksiyonunun iptal edilerek, Ayrık nizam, Yençok:6 kat irtifalı “Konut Alanı” fonksiyonuna alınması,
- 1038 ada, 1, 2 ve 3 parseller ve 1039 ada, 1 parsel için gelen itirazların Bilgi Paftası-3’deki şekliyle düzenlenmesi,



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın Özü: UİP-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

- Bakırköy Belediyesi, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün itiraz yazısındaki;

Plan Notlarında ve plan paftalarında birtakım düzenlemeleri içeren 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 22, 26 Madde nolu taleplerin kabulü, 7 madde numaralı talepte, Genel Hükümler 1.40 maddesinde bahsi geçen hükmün "...6306 sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespiti yapılan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda Demiryolunun kuzeyinde kalan 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalarda ve Demiryolunun güneyinde 2 parselin tevhit olup brüt 500 m²'yi sağlaması durumunda ya da parsel büyüklüğü şartı aranmaksızın en az 3 parselin tevhit olması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Ancak parsel önce ifraz edilip sonra tevhit edilemez. Ancak silüet alanında kalan parseller ile Demiryolunun güneyindeki 938 ada, 50, 51, 53 parseller; 942 ada, 60 parsel; 940 ada, 61 parsel ve 3 ada, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 parseller bu hükümden faydalanamaz." şeklinde revize edilmesi ve Silüet Alan Sınırı'nın Bilgi Paftası-4'deki şekliyle düzenlenmesi,

12 madde numaralı talepte, Plan Notlarının, Uygulama Hükümleri 2.3.1 maddesine ilave edilmesi istenilen hükmün "Ada bazlı birleşmelerde adanın toplam inşaat alanı değiştirilmeden, planda verilen kat adedi max 2 kat arttırılarak blok şeklini düzenlemeye Belediyesi yetkilidir. Ancak silüet alanında kalan parseller bu hükümden faydalanamaz." şeklinde düzenlenmesi,

15 madde numaralı talepte, Plan Notlarının, Uygulama Hükümleri 2.3.1 maddesinde ve Genel Hükümler 1.16.a.3. maddelerinde bahsi geçen hükmün "...Ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 8 katın altındaki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir. TİCK-4 Ticaret+Konut Alanlarında ve 939 ada, 58 parselde yan ve arka bahçe mesafeleri, 5 katın üzerindeki her kat için 0.5 m arttırılır." şeklinde düzenlenmesi,

23 madde numaralı talepte, Plan Notlarının Uygulama Hükümleri 2.6.3 maddesinde bahsi geçen hükmün, "Rekreasyon alanlarında, bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı (amfitiyatro, golf, mini golf vb. açık alanlar hariç) bu alanın toplamda %5'ini kat adedi 2'yi aşmamak kaydıyla, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, amfi tiyatro, lokanta, gazino, otopark ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetleri yapıları yer alabilir." şeklinde düzenlenmesi,

24 madde numaralı talepte, 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında öngörülen 7 kat yapılaşma koşulunun 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025 t.t.li 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı/Tadilatlarına ait plan notlarında ilgili yerlere işlenmesi,

25 madde numaralı talepte, bahsi geçen Z.O.P. simgesinin 1225 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici Park Alanı'na, 1224 ada, 2 parselin batısındaki tescil harici Park Alanı'na, 869 ada, 159 ve 34 parselin Park Alanı'nda kalan kısmı ve söz konusu parsellerin arasında kalan tescil harici Park Alanı ile 869 ada, 160 parselin Park Alanı'nda kalan kısmı ve söz konusu parselin batısında kalan tescil harici Park Alanı'na eklenmesi,

27 madde numaralı talepte, bahsi geçen parsellerin Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanı ve Sosyal Tesis Alanı'nda kalan kısımlarının Yençok:6 kat olarak düzenlenmesi,



T.C.
BAKIRKÖY BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 09.05.2025
Karar No : 46

Kararın  z : U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları.

- 84 ada, 1 parselle yönelik gelen itirazlar doğrultusunda; 84 ada, 1 parseldeki yapı yaklaşma sınırlarının iptal edilmesi, plan notlarının  zel Hükümler, 2.5.1.5. Özel Eğitim Alanı başlığına “84 ada 1 parsel  zel Eğitim Alanı olup anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim gibi eğitim  ğretim kurumları yer alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nca onanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup E:2.00, Yençok:5 kattır. Blok boyutları serbesttir. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak koşulu ile iskan edilen birinci bodrum kat emsale dahil değildir. Bina yaklaşma mesafeleri 84 ada ve komşu yapı adalarındaki mevcut te ekk le göre ve komşu parsellere bitişik olacak şekilde alınabilir. Belirlenen yaklaşma mesafelerine kadar bodrum katlarda doğal zemin altında kalmak koşuluyla otopark yapılabilir.” ifadesinin eklenmesi,

- 132 ada, 3 parselle yönelik gelen itirazın Bilgi Paftası-5’deki şekliyle düzenlenmesi,

- 729 ada, 146 parselle yönelik gelen itirazın Bilgi Paftası-6’daki şekliyle düzenlenmesi,

Diğer tüm itirazların reddi, yapılan tüm değişikliklerin dijital ortamda hazırlanmasıyla **Komisyonumuzca** tadilen **uygun** görülmüştür. Meclisimizin onayına arz olunur.

Karşı Oy: Ali FATİNO LU, İmar ve Bayındırlık Komisyonu  yesi. Gerekçe: Karara katılmıyorum.

Bakırköy Belediye Meclisinin 9. seçim dönemi 2. toplantı yılı 2025 senesi Mayıs ayı olağan meclis toplantısının 09.05.2025 tarihli 2. birleşiminde okunan İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu  zerine yapılan müzakereler neticesinde;

KARAR: “U P-341065192 Plan İşlem Numaralı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000  l ekli Revizyon Uygulama İmar Planı İtirazları” hakkındaki İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun 3 Red (Ali FATİNO LU, Ramazan DENLİ, Gülcan GERZ) oya karşın mevcudun OY çOKLUğU ile kabulüne karar verildi.

Fatma Selen KOCAOğLU
Divan Katibi

Gani AÇIKEL
Divan Katibi

Doç. Dr. Ayşegül ÖZDEMİR
OVALIOğLU
Belediye ve Meclis Başkanı